

Sygn. akt III C 643/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: Katarzyna Ponikiewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 października 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko **R. P. (1), P. K.**

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od A. W. na rzecz R. P. (1), P. K. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

III. poleca Skarbowi Państwa Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie pobrać od A. W. kwotę 1.702,06 zł (tysiąc siedemset dwa złote sześć groszy) tytułem zwrotu wydatków.

Sygn. akt III C 643/13

UZASADNIENIE

W dniu 11 lipca 2012 r. A. W. wniosła przeciwko R. P. (1) i P. K. pozew o zapłatę kwoty 107.239,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz domagała się zasądzenia kosztów procesu na jej rzecz. W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 22 lipca 2009 r. zawarła umowę pozwanymi prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo-Uslugowa Spółka Cywilna (...) sprzedaży nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w B.. Spółka ta była zobowiązana do wybudowania domu jednorodzinne, zgodnie z ofertą, gotowego do zamieszkania tzw. „pod kucz”. Podczas użytkowania domu okazało się, że dach budynku nadaje się do poprawy, a w szczególności: obróbka wokół kominów, są dziury w folii, co powodowało przeciekanie wody i zalewnie ścian wewnątrz domu, na skutek czego były zacieki na ścianach, odpadała farba, popękała podbitka dachu. W lipcu 2010 r. zostało skierowane wezwanie do pozwanych do usunięcia usterek. W dniu 28 marca 2012 r. powódka poinformowała pozwanych o złym osadzeniu komina, który zaczął się chwiać. Wady te nie zostały usunięte. W związku z tym powódka była zmuszona do doprowadzenia dachu do prawidłowego stanu (k.1-3).

Na rozprawie w dniu 17 października 2014 r. powódka wobec wniosku pozwanych o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu, sprecyzowała żądanie i domagała się kwoty 102.549,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wytoczenia powódka, zaś w pozostałym zakresie cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia (k.424).

Pozwani w odpowiedzi na pozew (pismo z dnia 14 lutego 2014 r.) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Zakwestionowali zasadność i wysokość roszczenia. Zakwestionowali fakt, że budynek został wykonany wadliwie, w tym, że przed rozpoczęciem wykonywania prac przez W. T. na podstawie umowy z dnia

22 lutego 2012 r., istniały wady w budynku, bądź też że stwierdzone usterki były wadami prawnymi. Powódka nie udokumentowała usterek, jeśli takie się pojawiły, a pozwani nie zostali o nich powiadomieni, za wyjątkiem pęknięcia spoiny komina, który to fakt nie wpływa zdaniem pozwanych na zasadność roszczenia. Pozwani podnieśli, że w dniu 1 sierpnia 2009 r. nastąpiło przekazanie powódce nieruchomości zabudowanej budynkiem. Pozwani po otrzymaniu wezwania do usunięcia wad budynku mieszkalnego z lipca 2010 r. dokonali napraw tego budynku. W zakresie zaś podnoszonych usterek dachu, zostały także przeprowadzone prace naprawcze ale powódka nie była z ich zadowolona i nie zgadzała się na prowadzenie takich dalszych prac, żądając prowadzenie tych prac przez wskazanego przez powódkę wykonawcę. Pozwani zgodzili się ponieść koszty naprawy dachu, po akceptacji kosztorysu przedstawionego przez powódkę ale zgodnie z wolą stron odpowiedzialność pozwanych jako gwaranta w związku z tym została wyłączona. Dodatkowo pozwani protokołem z dnia 07 października 2010 r. przekazali powódce niezbędne materiały do dokonania naprawy dachu. W dniu 28 marca 2010 r. pozwani otrzymali wezwanie do natychmiastowego usunięcia wady konstrukcyjnej komina. W dniu 29 marca 2010 r. pozwany P. K. chcąc dokonać oględzin tego komina, nie został wpuszczony na posesję powódki. Jednakże później został wpuszczony i stwierdził, że budynek powódki jest objęty pracami obejmującymi rozbiórkę poszycia dachowego, o czym jako gwarant nie byli informowani. Pomimo sprzeciwu pozwanych, powódka kontynuowała prace obejmujące „przełożenie” poszycia dachowego. Zdaniem pozwanych, zgłoszone przez powódkę usterki w 2010 r. zostały usunięte, zaś później w okresie od 2010 r. do 2012 r. pozwani nie posiadali wiedzy o usterekach występujących w dachu. Zgłoszone przez powódkę wady (za wyjątkiem tej dotyczącej komina dymowego z 28 marca 2012 r.), narusza art. 563 § 1 k.c. i jako spóźnione powoduje utratę uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy (k.186-197).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 lipca 2008 r. pomiędzy R. P. (1) i P. K. prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą (...) sc. w J. a P. W. i A. W. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej we wsi B., gmina S.. Z § 2 tego aktu wynika, że sprzedający oświadczyli, że na nieruchomości tej budują jednorodzinny dom mieszkalny. Standard wykończenia budynku określał załącznik numer 1 do tego aktu (k. 199-204, umowa). Z treści tego załącznika (k. 206-209) nie ma informacji, że jest to wykończenie „pod klucz”, jak wskazywała powódka w pozwie.

Rok później, tj. w dniu 22 lipca 2009 r. pomiędzy R. P. (1) i P. K. prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą (...) sc. w J. a P. W. i A. W. została zawarta umowa sprzedaży tej nieruchomości położonej we wsi B., gmina S. (k.270-277). Przekazanie kupującemu w posiadanie domu jednorodzinnego nastąpiło w dniu 1 sierpnia 2009 r. protokołem zdawczo-odbiorczym (k.278). W protokole tym wskazano w „uwagach dodatkowych” jakie prace, które należało poprawić.

W tym też dniu strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy dokumentacji technicznej (k.279).

Pismem z dnia 13 lipca 2010 r. powódka skierowała do pozwanych wezwanie do usunięcia wad budynku mieszkalnego (k.8-8v.).

Pismem z dnia 4 sierpnia 2010 r. pozwany P. K. skierował do pełnomocnika powódki prośbę o wykazanie umocowania do występowania w imieniu powódki (k.285).

W dniu 07 października 2010 r. strony podpisały porozumienie, na podstawie którego pozwani zobowiązali się do przekazania niezbędnych materiałów celem eliminacji usterek dachu w domu powódki i zaakceptowali wybranego przez powódkę nabywcę do usunięcia usterek pokrycia dachowego, zaś powódka zobowiązała się przedstawienia pozwanym kosztorysu naprawy z wyszczególnieniem kosztów materiałów, ilości oraz ceny robocizny, a z kolei pozwani po zaakceptowaniu tego kosztorysu zobowiązali się do poniesienia kosztów naprawy. Strony zastrzegły, że pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za naprawy przez podmiot wybrany przez powódkę (k.281). W związku z tym porozumieniem pozwani wydali materiały wskazane w protokole przekazania z dnia 7 października 2010 r. (k.282) oraz uiszcili kwotę 2.000 zł A. A. tytułem wykonania naprawy dachu w budynku powódki (k.283, Faktura (...) z dnia 30.11.2010 r. i potwierdzenie przelewu – k. 284).

W. T. zawarł z powódka i jej mężem (D. W.) umowę w dniu 22 lutego 2012 r., której przedmiotem był remont dachu w budynku powódki, przy ul. (...) w B. (k.49-49v.). Termin rozpoczęcia prac został określony na 15 marca 2012 r. Przedmiotem tej umowy był: demontaż dachówki i łatowania, montaż płyt (...), montaż dachówki i obróbki blacharskie, obróbki kominów, montaż konstrukcji zadaszania z deskowaniem montaż okien dachowych. W dniu 27 kwietnia 2012 r. zwarto aneks do tej umowy (k.54).

W dniu 05 marca 2012 r. powódka z mężem D. W. zawarli umowę z (...) S.A. z siedzibą w W., której przedmiotem był remont dachu na nieruchomości przy ul. (...) w B. (k.50-52). Podwykonawcą był W. T..

Pozwani nie zostali zawiadomieni o fakcie demontażu dachówki i łatowania. Nie było oględzin z udziałem pozwanych przed rozpoczęciem prac w ramach umowy powódki z W. T. z dnia 22 lutego 2012 r. Powódka w żaden sposób nie zabezpieczyła (np. w trybie wniosku o zabezpieczenie dowodu) przed wykonaniem prac przez W. T., że dach budynku wykonanego przez pozwanych pomimo naprawy z 2010 r. nadal posiada wady opisane w pozwie.

.W trakcie wykonywania prac przez W. T. w powódka zamówiła sporządzenie prywatnej ekspertyzy przez K. P., którą dołączyła do akt sprawy. K. P. przybył pierwszy raz na nieruchomość powódki w dniu 22 marca 2012 r., wówczas, gdy już połowa dachówki na dachu została zdementowana i trwały prace remontowe, co zresztą zostało uwidocznione na zdjęciach dołączonych do opinii.

Prace związane ze zmianą poszycia dachowego rozpoczęły się po dniu 19 marca 2012 r. W dniu 28 marca 2012 r. powódka zawiadomiła pozwanych, że w tym dniu ujawniono wadę konstrukcyjną budynku polegającą na złym osadzeniu komina (k.290). Pismo to było przesłane pocztą elektroniczną pozwany. W odpowiedzi na to pismo, pozwani zwrócili się do powódki o przesłanie ekspertyzy stwierdzającej wadę konstrukcyjną komin (k.291).

Pozwani w piśmie z dnia 10 kwietnia 2012 r zawiadomili powódkę, że na budynku są prowadzone prace związane z rozbiórką dachu bez konsultacji z pozwany (k.292). Pismo to powódka otrzymała w dniu 13 kwietnia 2012 r. (k.203).

W dniu 12 kwietnia 2012 r. powódka uzyskała protokół nr (...), że komin od kominka jest pęknięty na fudze strychu, jest nieotynkowany i nie nadaje się do użytku (k. 53).

Pismem z dnia 30 maja 2012 r. powódka wezwała pozwanych do zwrotu kosztów naprawy dachu w kwocie 100.000 zł. w terminie 7 dni załączając opinię prywatną (k.304-305). Pozwani w piśmie z dnia 11 czerwca 2012 r. odmówili zapłaty wskazując na brak dowodów potwierdzających poniesione koszty (k.307). Stanowisko to potwierdzili w piśmie z dnia 3 lipca 2012 r. powołując się na utratę przez powódkę uprawnień z tytułu rękojmi – art. 563 § 1 k.c. (k.310-311) i z dnia 20 lipca 2012 r. domagając się wskazania wad w wykonaniu poszycia dachowego i związku pomiędzy tymi wadami a kosztami wskazanymi w fakturach i umowach (k.314).

Postanowieniem z dnia 28 października 2016 r. (k. 562) zostało umorzone postępowanie w części w zakresie kwoty, w której powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia (k.424) na podstawie art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. w związku z art. 355 k.p.c.

Powyżej ustalony stan faktyczny wynika z powołanych dokumentów, które strony nie kwestionowały, w szczególności dotyczącej zawartych umów pomiędzy stronami, umów, które zawierała powódka w 2012 r., korespondencji pomiędzy stronami. Dokumenty te, z których część wprawdzie została w formie kserokopii, jednakże w odniesieniu do pozostałego materiału dowodowego i twierdzeń stron, mogła stanowić podstawę do czynienia niezbędnych ustaleń mając w szczególności na uwadze art., 229 i 230 k.p.c.

Oceniając pozostały materiał dowodowy, w szczególności dowody z zeznań świadków: R. P. (2) (k. 425-427), W. T. (k.476-478) Sąd obdarzył je walorem wiarygodności. Świadek R. P. (2) wykonywał prace na zlecenie pozwanych przy domu powódki w 2010 r. po zgłoszeniu usterek, zaś świadek W. T. wykonywał prace w 2012 r. na zlecenie powódki. Ich zeznania są rzeczowe, szczegółowe. Ze względu na upływ czasu, otrzymanie wynagrodzenia za prace wykonywane przez tych świadków na zlecenie odpowiednio pozwanych i powódki, brak jest podstawy do uznania, że są przesłanki,

które nakazywałyby inaczej oceniać zeznania świadków. Są to osoby obce dla stron, w żaden sposób nie są zależni finansowo ze stronami. Oceniając zaś zeznania świadka D. W. (k.478-479) – męża powódki wskazać należy, iż zeznania te w części dotyczącej napraw wykonywanych przez pozwanych na ich koszt w 2010 r., w tym prac wykonywanych przez A. A. są wiarygodne, znajdują potwierdzenie zarówno w zeznaniach świadka R. P. (2), jak w i dokumentach w postaci porozumienia z dnia 7 października 2010 r. (k.281) i w fakturze wystawionej przez A. A. i dowodzie przelewu kwoty 2.000 zł (k.283, k. 284). Także wiarygodne są zeznania tego świadka wskazujące na zdjęcie całego poszycia dachowego w 2012 r., braku pomiarów wilgotności powietrza w 2012 r. są także spójne z zeznaniami świadka K. P. i świadka W. W.. W zakresie szczegółowym odnoszącym się do remontu w 2012 r. świadek nie posiadał wiedzy.

Nieprzydatne dla oceny żądania powódki są zeznania świadka K. P. (k.427-430), który sporządził prywatną opinię załączoną do pozwu (k.11-23). Świadek, jak wynika z jego zeznań był na nieruchomości powódki celem dokonania oględzin budynku w trakcie, gdy część poszycia dachowego została zdjęta. Wykonane przez niego fotografie obrazują stan budynku, dachu i jego poszczególnych elementów, wówczas, gdy naprawę wykonywali osoby wynajęte przez powódkę. Brak jest podstawy do uznania, że taki stan istniał przed rozpoczęciem takich prac i brak jest podstawy do uznania za przydatne w związku z tym twierdzenia świadka o wadliwym wykonaniu dachu przez pozwanych, skoro świadek nie widział dachu ani po oddaniu budynku powódce w sierpniu 2009 r., ani przed rozpoczęciem prac remontowych na dachu obejmujących demontaż poszycia dachowego i łatowania w 2012 r. Wskazał, że „zdjęcia, które wykonywałem były po zdjęciu dachówki. Nie widziałem dachu przed zdjęciem dachówki” (k.428). Z zeznań tego świadka nie wynika by analizował projekt budynku, nie zastosował także żadnych pomiarów ani w zakresie wilgotności drewna, ani w zakresie wilgotności w pomieszczeniu, a przy tym ferował w sposób stanowczy wnioski chcąc sprostać treści zlecenia (k.55), za którą otrzymał wynagrodzenie od powódki (k.429).

Także jako nieprzydatne należy ocenić zeznania świadka A. K. (k.430-431), który z kolei na zlecenie pozwanych wykonał prywatną opinię (k.317). Świadek także nie czynił żadnych oględzin dachu przed rozpoczęciem zmiany poszycia dachowego w 2012 r., zaś w swoich zeznaniach kontestował twierdzenia z prywatnej opinii sporządzonej przez K. P..

W ocenie Sądu obie opinie prywatne tj. opinia K. P. i A. K. nie mogą stanowić wiarygodnego materiału dowodowego. W swoich wnioskach, argumentacji i stanowisku są wzajemnie sprzeczne. Każda ze stron kwestionuje opinię przedstawioną przez stronę przeciwną jako nieobiektywną. Mając zaś na uwadze zaoferowany przez strony materiał dowodowy brak jest podstawy do uznania jedną z nich za wiarygodną. W świetle art. 245 k.p.c. obie te opinie są dokumentami prywatnymi. Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie i nie stanowi dowodu prawdziwości treści tego oświadczenia. Złożone przez stronę ekspertyzy opracowane na zlecenie każdej ze strony, co do zasady, należy traktować jako głos w sprawie, wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowiska strony. Stanowisko takie jest utrwalone orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide: orzeczenia z 15.01.2010 r, I CSK 199/09, z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 487/08, czy we wcześniejszych orzeczeniach z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, z dnia 20 stycznia 1989 r., II CR 310/88, z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88).

Żadna z tych opinii nie może dowodzić o odpowiedzialności pozwanych w niniejszej sprawie. Tym bardziej, że w opinii z dnia 3 czerwca 2016 r. sporządzonej przez biegłego sądowego M. B. (k.531-544), zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 27 listopada 2015 r. (k.521-522) biegły wskazał, że wobec przeprowadzenia w 2012 r. prac remontowych we własnym zakresie nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie ewentualnych wad i usterek dachu przed jego dociepleniem w 2012 r. ani w oparciu o zdjęcia wykonane przez świadka K. P., ani w oparciu o oględziny budynku, zaś do ewentualnej naprawy usterek dachu nie była konieczna zmiana poszycia dachowego (k.536-538). Oceniając zaś opinię biegłego M. B. (k.531-544) Sąd uznał ją za wiarygodny dowód w sprawie. Biegły wyjaśnił przyczynę wniosków w niej zawartych, uzasadniając wynikami oględzin budynku. Zdaniem Sądu opinia ta jest rzeczowa, spójna i obiektywna, odnosząca się także do całości materiału dowodowego. Także żadna ze stron nie kwestionowała tej opinii.

Pozwani cofnęli wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka W. Ł. – k. 482.

Oceniając zeznania stron, Sąd obdarzył je walorem wiarygodności w zakresie w jakim mają potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności w zeznaniach świadków, opinii biegłego M. B., oraz dokumentach. Niewiarygodne są zeznania powódki w części odnoszącej się do konieczności wykonania prac w zakresie wynikającym z umowy zawartej z W. T. (docieplenie dachu, zmiana kąta nachylenia dachu nad tarasem, zdejmowanie poszycia dachowego i łatowania) ze względu na zasady bezpieczeństwa oraz braku spełniania dachu swojej funkcji i na wady zgłoszone w 2010 r. W tej części zeznania powódki są sprzeczne z opinią biegłego M. B., dowodem z przesłuchania pozwanych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu w całości jako niezasadne i nieudowodnione. W piśmie procesowym z dnia 17 marca 2014 r. powódka sprecyzowała, że domaga się zapłaty wywodząc roszczenie z umowy gwarancyjnej jaka obowiązywała strony oraz z tytułu nienależytego wykonania umowy, zgodnie z art. 471 k.c. (k.344). W niniejszej sprawie pozwani kwestionowali powództwo, co do zasady i co do wysokości. Zatem zgodnie z art. 6 k.c. na powódce spoczywał ciężar wykazania spornych kwestii.

Powódka formułowała dwie podstawy prawne żądania. Odnosząc się do pierwszej z nich, a więc do odpowiedzialności z tytułu gwarancji wskazać trzeba, że powódka oprócz lakonicznego stwierdzenia w piśmie z dnia 17 marca 2014 r., że źródłem jej roszczeń jest umowa gwarancyjna jaka obowiązywała strony nie wskazała na taką umowę gwarancyjną. Mając na uwadze materiał dowodowy zgromadzony w sprawie należy odnieść się do umowy sprzedaży nieruchomości położonej we wsi B., gmina S., opisanej w Kw (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legionowie z dnia 22 lipca 2009 r. (k.270-277). Z treści § 1 pkt 3 tej umowy wynika, że na tej nieruchomości został wybudowany jednorodzinny dom mieszalny (k.274). Strony zawierając jeszcze w dniu 22 lipca 2008 r. umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości określili w załączniku nr 1 standard domu jednorodzinnego (k.205-209), co nie jest równoznaczne z dokumentem gwarancyjnym. Przepis art. 577 § 1 i § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości tj. w dniu 22 lipca 2009 r., stanowił, iż w wypadku gdy kupujący otrzymał od sprzedawcy dokument gwarancyjny co do jakości rzeczy sprzedanej, poczytuje się w razie wątpliwości, że wystawca dokumentu (gwarant) jest obowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, jeżeli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji. Jeżeli w gwarancji nie zastrzeżono innego terminu, termin wynosi jeden rok licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Budynek został wydany powódce w dniu 01 sierpnia 2009 r. (k.278). Jednakże, jeśli nawet gdyby uznać, że ten dokument w postaci „standard domu jednorodzinnego” (k.205-208) jest dokumentem gwarancji, to powódka nie wykazała, że budynek w jakiegokolwiek części, w tym też dach budynku, jest wykonany niezgodnie z treścią tego dokumentu. Co więcej nie wykazała, że wady wymienione w jej piśmie z dnia 13 lipca 2010 r. (k.8) nie zostały usunięte i uzasadniając one zakres prac wykonanych przez W. T. w oparciu o umowę z 22 lutego 2012 r., której przedmiotem był remont dachu w budynku powódki, przy ul. (...) w B. (k.49-49v.).

Należy zauważyć, że gwarancja jakości, w odróżnieniu od rękojmi, znajduje zastosowanie przy sprzedaży jedynie niektórych rodzajów rzeczy (towarów), takich jak maszyny, aparaty, urządzenia, których techniczna budowa decyduje o tym, że ani nie jest możliwe pełne i dokładne zbadanie ich niewadliwości w momencie odbioru, ani też pozytywny wynik badania ich jakości przy odbiorze nie jest miarodajny dla prognozy ich prawidłowego funkcjonowania w przyszłości. W niniejszej sprawie, należy odnieść się, jak to czyni pozwany w odpowiedzi na pozew, do roszczeń z tytułu rękojmi jakie mogły przysługiwać powódce w związku z umową sprzedaży nieruchomości z dnia 22 lipca 2009 r. Zgodnie z art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Z akt sprawy wynika, że budynek został wydany powódce w dniu 01 sierpnia 2009 r. zdawczo – odbiorczym domu jednorodzinnego (k. 278). Powódka do pozwu dołączyła dwa wezwania. Jedno z dnia 13 lipca 2010 r. do usunięcia wad budynku mieszkalnego (k.8-8v.), a drugie z dnia 28 marca 2012 r. (k.10). Usterki wskazane przez powódkę dotyczące

dachu w wezwaniu z dnia 13 lipca 2010 r. zostały usunięte. Strony zawarły porozumienie z dnia 7 października 2010 r. (k.281), a pozwani zgodnie z treścią tego porozumienia wydali materiały wskazane w protokole przekazania z dnia 7 października 2010 r. (k.282) oraz uiszcili kwotę 2.000 zł A. A. – wykonawcy wybranemu przez powódkę celem dokonania napraw dachu tytułem wykonania naprawy dachu powódki (k.283, Faktura (...) z dnia 30.11.2010 r. i potwierdzenie przelewu – k. 284).

Po wykonaniu tych prac przez A. A., a więc po listopadzie 2010 r. do dnia 28 marca 2012 r. (k.10), kiedy powódka zawiadomiła pozwanych o wadzie komina, powódka nie zgłaszała pozwany żadnych wad budynku, w tym tych dotyczących wad związanych z dachem. W szczególności nie poinformowała pozwanych o zdjęciu pokrycia dachowego i łatowania, w oparciu o umowę, którą zawarła w dniu 22 lutego 2012 r. z W. T. ani o umowie z dnia 05 marca 2012 r. zawartej z (...) S.A. z siedzibą w W., której przedmiotem był remont dachu na nieruchomości przy ul. (...) w B. (k.50-52). Podwykonawcą był W. T., co wynika z treści tej umowy. W niniejszym procesie powódka domaga się kwot wskazanych w pozwie twierdząc, że prace remontowe były konieczne ze względu na wskazane w pozwie wady (obróbka wokół komina, dziury w folii, odpadająca fara, popękana podbitka – k. 2). Powódka nie zaoferowała wiarygodnego materiału dowodowego, który potwierdzałby te wady uzasadniające zakres naprawy dachu wskazany w umowie z W. T. lub (...) S.A. Nadto nie wykazała, że naprawa, którą wykonał A. A. wystawiając fakturę na kwotę 2.000 zł, a więc naprawa opisana w porozumieniu z dnia 7 października 2010 r. była nieskuteczna, a przedmiotem prac remontowych dachu w 2012 r. opisanych w umowie z W. T. (k.49) i z (...) S.A. (k.50) są te same wady, które zgłosiła w wezwaniu z dnia 13 lipca 2010 r. (k.8). Pozwani wskazywali, że wady opisane w wezwaniu z dnia 13 lipca 2010 r. zostały naprawione (usunięte na ich koszt), a zatem jeśli powódka twierdzi inaczej, winna tę sporną okoliczność udowodnić, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Fakt dokonywania napraw w 2010 r., w tym także w zakresie uszczelnienia komina potwierdził w swoich zeznaniach świadek R. P. (2) (k. 425-427). Także taka okoliczność nie wynika z treści faktur wystawionych przez (...) S.A. w 2012 r. (k.56-59, k. 61-62), w których jako przedmiot widnieje „roboty ogólnobudowlane”. Zatem uznać należy, że powódka nie wykazała, że zachowała termin do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku, zgodnie z art. 563 § 1 k.c. Nie wykazała także istnienia wad fizycznych lub prawnych po listopadzie 2012 r., które obowiązywałyby pozwanych do ich naprawienia.

Odnosząc się zaś do wady komina dymowego wskazać trzeba, że także brak jest podstawy do uznania, że pozwanych należy obciążyć kosztem naprawy tego komina w zakresie opisanym w opinii kominiarskiej z dnia 12 kwietnia 2012 r. Podkreślić należy, że powódka we własnym zakresie rozpoczęła zmianę poszycia dachowego oraz łatowania już od 19 marca 2012 r. a dopiero w dniu 28 marca 2012 r. ujawniono „chwiejący się komin” (k.10). Nie jest więc wykluczone, że jeśli fakt taki miał miejsce, to spowodowały go osoby przeprowadzające prace remontowe na dachu. Z zeznań powódki wynika, że od 31 grudnia 2009 r. mieszkała w budynku (k.513). Za sprzeczne z podstawowymi zasadami doświadczenia życiowego należy uznać twierdzenie, że w istocie przez 1,5 roku nie było tego typu problemów z kominem, a powstał nagle powstała wada w trakcie prac remontowych. Brak jest jakiegokolwiek dowodu, choćby pośredniego, że komin został wadliwie wybudowany przez pozwanych, że powódka zgłaszała od chwili zamieszkiwania w domu wadliwość wykonania komina (pęknięcie spoiwa, chwiejący się komin). Tym bardziej, że pozwani przedstawili protokół usług kominiarskich z dnia 30 czerwca 2009 r. nr (...), z którego wynika, że budynek pod względem działania przewodów kominowych, dymowych, spalinowych i wentylacyjnych ma ciągłość i nadaje się do użytkowania (k. 298). Nawet zakładając hipotetycznie, że pozwani wadliwie wybudowali komin, co doprowadziło do pęknięcia spoiwa na kominie, czego materiału dowodowego nie wynika, to podkreślić należy, że powódka nie wykazała wysokości poniesionego z tego tytułu kosztu. Na taki koszt nie wskazuje żadna z faktur dołączonych do pozwu. Z zeznań zaś świadka W. T. wynika, że „to nie była kosztowana naprawa”, a naprawa polegała na wycięciu fugi na kominie i założeniu jej na nowo (k.477).

Zdaniem Sądu, w terminie rocznym do dochodzenia roszczeń zostało zgłoszone pierwsze z wezwań z dnia 13 lipca 2010 r. W odniesieniu do tego wezwania, pozwani zajęli stanowisko podpisując z powódką zgodnie porozumienie, że usterki dachu miał usunąć wykonawca wybrany przez powódkę, zaś pozwani jako „gwarant” mieli po zaakceptowaniu kosztorysu zapłacić kwotę za usunięcie tych usterek i mieli przekazać odpowiednie materiały potrzebne do eliminacji usterek dachu (k.281). Został sporządzony protokół przekazania z dnia 07 października 2010 r. (dachówki – 40 szt., trójkąt, taśma uszczelniająca – ceglana, wkręty – 1 opakowanie = 250 sztuk, klamra gąsiora – 5 sztuk) – k. 282.

Wykonawca tych prac – A. A. wystawił fakturę na kwotę 2.000 zł z dnia 30 listopada 2010 r. tytułem wykonania okrycia dachowego na budynku mieszkalnym obciążając pozwanych tym kosztem (k.283). Natomiast pozwani zapłacili temu podmiotowi kwotę 2.000 zł w dniu 20 grudnia 2010 r. (k.284). Okoliczność tę przyznała powódka w swoich zeznaniach (k.516). Mając na uwadze powyższe, zdaniem Sądu, powódka nie wykazania zasadności ponoszenia odpowiedzialności pozwanych z tytułu gwarancji lub rękojmi oraz terminowego zgłoszenia roszczeń uzasadniających żądanie dochodzone pozwem.

Także druga ze wskazywanych przez powódkę podstaw odpowiedzialności, tj odpowiedzialność odszkodowawcza opisana w art. 471 k.c. nie znajduje zastosowania wobec nie wykazania przesłanek poniesienia przez pozwanych tej odpowiedzialności. Według tego przepisu, dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Należy podzielić pogląd sądu Najwyższego zawarty w uchwale z dnia 30 stycznia 1970 r. III CZP 102/69, że inwestor, który utracił roszczenie z tytułu rękojmi za wady, może dochodzić od wykonawcy roszczeń odszkodowawczych opartych na zasadach ogólnych (art. 471 i n. k.c.). Mając na uwadze wcześniejsze rozważania odnośnie nie upływu terminu do zgłoszenia roszczeń z tytułu rękojmi, przepis art. 471 k.c. jest możliwą co do zasady przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych. Jednakże fakt ten nie zwalnia powódki od wykazania przesłanek zaistnienia takich przesłanek w niniejszej sprawie. To na powódce jako na wierzycielu spoczywa ciężar dowodu, że: pozwani nie wykonali zobowiązania lub wykonali je nienależycie, że powódka poniosła szkodę majątkową oraz, że pomiędzy tymi okolicznościami istnieje adekwatny związek przyczynowy, zgodnie z art. 6 k.c.

Analiza zaoferowanego przez powódkę materiału dowodowego nie dostarcza żadnych podstaw do uwzględnienia na tej podstawie powództwa. Powódka nie wykazała szkody, jej wysokości, związku przyczynowego pomiędzy szkodą a działaniem lub zaniechaniem pozwanych.

Z akt sprawy wynika, że pozwani zawarli z powódką i jej mężem umowę sprzedaży z dnia 22 lipca 2009 r. (k.270-276). W umowie przedwstępnej z dnia 22 lipca 2008 r. w załączniku nr 1 strony określiły standard domu mieszkalnego jednorodzinnego (k.205-208). Powódka nie wykazała, że taki standard nie został zachowany w domu posadowionym na nieruchomości, która nabyła od pozwanych. W procesie zaś domaga się kwot za prace zmierzające do poprawy ocielenia budynku, do poprawy estetyki zadaszenia nad tarasem, co umożliwia także lepszy odpływ wody i śniegu z połaci dachu (opinia biegłego M. B.). W tej więc sytuacji powódka nie wykazała, że poniosła szkodę. Jeśli nawet zamierzała poprawić komfort zamieszkiwania w domu w sytuacji, gdy część pomieszczeń nie była dogrzana, to na taką okoliczność winna złożyć wnioski dowodowe i udowodnić te okoliczności. Tymczasem postępowanie dowodowe i tezy dowodowe złożonych przez powódkę dowodów, a także okoliczności faktyczne podniesione w uzasadnieniu pozwu zmierzały do wykazania, że budynek jest wybudowany wadliwie. Tej kwestii także dotyczy prywatna opinia K. P. (k.11-23).

W ocenie Sądu, powódka nie wykazała szkody, związku przyczynowego w zakresie poniesionych kosztów fakturami załączonymi w toku postępowania. Faktury te nie są wystawione na powódkę jako osobę fizyczną ale na prowadzoną przez nią działalność gospodarczą zarejestrowaną pod tym samym adresem ul. (...), B.. Tym bardziej jest więc brak podstawy do uznania, że zapłata kwoty z faktury dołączonej do pozwu spowodowała szkodę w majątku powódki jako osoby fizycznej. Z zeznań powódki wynika, że w ramach dochodzonej kwoty domaga się zwrotu kwot za materiał i wykonanie prac obejmujących: zdjęcie poszycia, położenia płyt tektoporumo i założenia dachówki (k.514). Powódka wykazywała, że była także konieczna zmiana konta nachylenia dachu wynikająca z zaleganiem śniegu na dachu. Z opinii biegłego M. B. z dnia 3 czerwca 2016 r. wynika, że w 2012 r. wykonano docieplenie dachu budynku, kroke miało na celu poprawienie jakości domu a nie usunięcie wad dachu. Do naprawy usterek dachu nie było konieczne zmiany poszycia dachowego, i nie było konieczne nakładanie warstwy z płyt poliuretanu. Docieplenie całego dachu przez powódkę w 2012 r. nie było konieczne dla użytkownika domu zgodnie z jego mieszkalnym przeznaczeniem. Biegły wskazał w jaki sposób była możliwość docieplenia jednego z pomieszczeń w budynku, jeśli zdaniem powódki zimą pomieszczenie to miało zwiększone ubytki ciepła. Biegły także wskazał, że zastosowany w projekcie sposób ocieplenia

dachu jest zgodny z przepisami prawa budowlanego z okresu projektowania budynku. Z opinii tej wynika, że w 2012 r. równocześnie zmieniono pokrycie zadaszenia tarasu znajdującego się z tyłu domu i biegły wskazał, że w projekcie budynku zadaszenia tarasu w ogóle nie było. W trakcie zaś oględzin biegły ustalił, że nie było zmiany kąta nachylenia zadaszenia nad tarasem, a po zmianie poszycia dachowego także nad tarasem pozostawiono belkową konstrukcję nośną zadaszenia, a nowe poszycie o zwiększonej grubości ma walor także estetyczny i woda z dachu spływa na połać tarasu. Okoliczność tę potwierdził także w swoich zeznaniach świadek W. T., który wskazał, że „dach nad tarasem był poprawiany ze względu na estetykę” (k.477). Według biegłego zmiana ta nie zmieniła statycznego bezpieczeństwa zadaszenia. Zmiana ta nie była, zdaniem biegłego, konieczna pod względem zachowania bezpieczeństwa. Powódka tej opinii nie kwestionowała.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił w pkt I powództwo na podstawie powołanych przepisów prawa. W pkt II na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. Nr 490 j.t.) w związku z § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. Nr 1804) obciążył powódkę obowiązkiem uiszczenia kosztów procesu poniesionych przez pozwanych w kwocie 3.617 zł obejmującym koszt zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł i opłaty od dokumentu pełnomocnictwa (17 zł).

W pkt III wyroku Sąd na podstawie art. 108 k.p.c. w związku z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2016 r. Nr 623 j.t.) polecił pobrać od powódki kwotę wydatku poniesionego tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w kwocie 1.702,06 zł związanego ze sporządzeniem opinii przez biegłego M. B..